

TILL SALU



Bilden ej från objektet

Skogsfastighet:	Malung-Sälen Östra Fors 14:9
Prisidé:	8 000 000 kr (anbudsdag 2024-12-10)
Areal:	181,39 ha.
Jakt:	Älg- och småvilt inom Östra Fors VVOF om ca 8.490 hektar jaktbar mark.
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

Sandbäck's Affärsbyrå AB
Gamla Landsvägen 11
S-782 91 Malung

Tel. +46-280-132 35
Mobiltel: 070-29 132 35
mats@sandbacks.se
www.sandbacks.se

Fastighetsbeskrivning

Bebyggd jakt och skogsfastighet. Enligt lantmäteriet uppgår total areal till 181,3851 hektar varav produktiv skogsmark är bedömt till 138,8 ha, Virkesförråd är uppskattat till 20 986 m3sk varav 10759 m3sk är S1 o S2-skog och fördelad på 74% tall, 21% gran och 5% björk. (Skogsstyrelsen 2024-10-24). Medelbonitet beräknats till 4,8 m3sk per ha och tillväxt per under en 10-års period 622 m3sk/år. Se vidare bilagda skogsuppgifter och kartor mm (i pdf-format för påseende/utskrift).

Fäbodstuga

Till fastigheten hör en enklare fäbodstuga och ekonomibygnad vid Råbergets fäbod. Se vidare bilagd beskrivning och foton på separat flik "objektsbeskrivning".

AREAL		
Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 813 851 kvm	1 813 851 kvm	0 kvm
181,39 ha	181,39 ha	0 ha

LÄGE, KARTA				
Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6742629,41	421110,74	6745936,98	1377270,26
2.	6742921,62	418950,56	6746255,87	1375112,72
3.	6736617,82	418485,53	6738955	1374570
4.	6734010,07	420111,47	6737326,12	1376164,62
5.	6734122,98	420252,49	6737437,35	1376307,09
6.	6734706,26	419673,49	6738028	1375735
7.	6734948,58	419952,39	6738267	1376017
8.	6734806,05	420067,09	6738123	1376130
10.	6734241,16	420247,61	6737555,64	1376303,65
12.	6736390,3	421934,81	6739685	1378018
13.	6736925,17	418443,77	6740263	1374532
14.	6736852,73	422296,48	6740143,19	1378385,52
15.	6743520,53	419957,12	6746842,67	1376127,09
16.	6735911	421228	6739214,18	1377305
17.	6734723,18	419790,63	6738043,49	1375852,4
18.	6734813,24	419746,41	6738134,14	1375809,27
19.	6736254,43	421287,27	6739557,03	1377368,51

Taxeringsvärde

Värderingsenheter

Betesmark

Skatteverkets id:	79263456
Tax.värde i tkr:	4
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)	4
Riktvärdeområde:	20019
Areal i ha:	1
Beskaffenhet:	Normal avkastning och kvalitet. avviker högst 30 %
Samsförd mark:	Nej

Ekonomibygnad

Skatteverkets id:	79264456
Tax.värde i tkr:	14
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)	16
Riktvärdeområde:	20019
Yta i kvm:	70
Byggnadskategori:	Ekonomibygnad, värdeår före 1980 (ej spannmålslager (42), ensilagesilo (44), växthus (51-53), övriga ekonomibygnader (60))
Beskaffenhet:	Normal
Under byggnad:	Nej

Skog	
Skatteverkets id:	79261456
Tax.värde i tkr:	4 504
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)	4 988
Riktvärdeområde:	2004
Areal i ha:	132
Barrskog (kbm/ha):	153
Lövskog (kbm/ha):	18
Godhet:	Låg
Samfällid mark:	Nej

Skogsimpedimentmark	
Skatteverkets id:	79262456
Tax.värde i tkr:	114
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)	126
Riktvärdeområde:	2004
Areal i ha:	47
Samfällid mark:	Nej

Småhusmark på lantbruk	
Skatteverkets id:	79265456
Tax.värde i tkr:	80
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)	80
Riktvärdeområde:	2023900
Areal i kvm:	2 000
Typ av bebyggelse:	Friliggande
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum
Belägenhet:	Ej strand- eller strandnära tomt. bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
VA:	Vatten saknas, Avlopp saknas

Gravationer mm

Fastigheten har en uttagen penninginteckning på 44.000 kr där pantbrevet blir överlämnat obelånat till köparen på tillträdesdagen.

Ett naturvärde finns registrerade på fastigheten, avd 29. Avd 14-17 ligger inom Råbergets fåbod och samråd med länsstyrelsen bör göras före åtgärder. Inskrivning och andelar i samfälligheter/GA:n framgår nedan.

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:54 (10,76 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:78 (29,35 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:79 (29,35 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:13 (2,6076 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:29 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:43 (2,4999 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:28 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:36 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN MALUNG S:4 (0,07965 Procent)
 MALUNG-SÅLEN MALUNG S:2 (0,07965 Procent)

ANDEL I SOCKENSAMF

MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:56 (14,29 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:82 (12,95 Procent)
 MALUNG-SÅLEN MALUNG S:1 (0,07965 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:31 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:44 (2,4999 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:33 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:30 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS S:37 (1,4815 Procent)
 MALUNG-SÅLEN MALUNG S:3 (0,07965 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS GA:8 (Vägar) MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS GA:14 (Vägar) MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS GA:15 (Vägar)
 MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS GA:6 (Vägar) MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS GA:10 (Vägar) MALUNG-SÅLEN ÖSTRA FORS GA:18 (Vägar)

Jakt

Fastigheten ingår Östra Fors VVOF som omfattar ca 8 490 hektar jaktbar mark och småviltjakt kan bedrivas på hela arealen. Älgjakt bedrivs i olika jaktlag, vilket man blir tilldelad plats av styrelsen. Eventuellt tillkommer en mindre kostnad för inköp av andel i slaktbod etc. Arealgräns för upplåtelse av jakt är satt till 60-ha vilket gör att en ägare kan själv jaga och upplåta ett jakträttsbevis åt annan.

Förvärvstillstånd

Jordförvärvslagen (1979:230) tillämpas på denna försäljning då området är klassat som ett s.k "omarronderingsområde" (1§). Tillstånd till förvärvet erfordras (4§ p2) från länsstyrelsens Landsbygdsenhet i Falun/Dalarna. Förvärvstillståndet söks så snart köpekontrakt upprättats med den tilltänkte köparen. Ansökningsavgiften avseende förvärvstillstånd är 4.600:- för annan än boende inom Malung-Sälen kommun.

Det åligger köpare att omgående sedan köpeavtal upprättats, att genom handläggande fastighetsmäklare, ansöka om myndighets tillstånd till förvärvet (förvärvstillstånd). Skulle förvärvstillstånd nekas och detta beslut vinner laga kraft, skall handpenningen i sin helhet återgå till köparen.

Om köparens ansökan om förvärvstillstånd avslås i första instans, och köparen besvärar sig häröver i högre instans, skall köpeskillingen löpa med ränta från dagen från första instans beslut till dess betalning sker efter en räntesats som överstiger Riksbankens vid var tid gällande diskonto ökat med sex procentenheter.

Om köparen besvärar sig till högre instans enligt ovan och ej vinner bifall för sina besvär, skall så stor del av köpeskillingen innehållas som motsvaras av ränta från dagen för första instansens beslut till dess påföljande instans/ ers/ beslut vunnit laga kraft.

Friskrivning

Det åligger köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m³sk), areal, skick, gravationer mm. De lämnade uppgifterna är hämtade genom från en skogsinventering från Skogsstyrelsen och utdrag från Lantmäteriet. Fastigheten säljs i befintligt skick. Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheten eller i den fastighetsbeskrivning som föregått denna. Det åligger köpare att själv kontrollera fastigheten och dess tillbehör etc.

Försäljningssätt:

Försäljningen sker mot anbud som skall vara undertecknad tillhanda senast 2024-12-10. Säljaren förbehåller sig rätten att anta eller förkasta bud liksom att om säljaren finner att förutsättningar för att ha budgivning mellan intressenterna så skall lägsta höjning av bud vara 50.000 kr.

Visning/gränser

Fäbodstugan visas efter överenskommelse. I övrigt sker ingen visning i fält och köpare skall vara införstådd med att gränsmarkeringar kan vara oklara.

Köpeskillning

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen skall erläggas som handpenning på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen. Om köparen underlåter att erlägga köpeskillingen i rätt tid, äger säljaren rätt att häva köpet och behålla handpenningen som skadestånd, alternativt kräva dröjsmålsränta enligt 6§ räntelagen.

Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes senast 20 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd).

Information om förvärv av fastighet mm

Köparen har fått information genom upplysningsblad om vad en köpare bör tänka på vid ett förvärv, undersökningsplikt, köparens möjligheter att anlita besiktningsman, sidoavtal, ansvarsfördelning, fastighetsbildning, friskrivning, om köparen fria prövningsrätt, mäklarens roll som mellanman, information om sidoverksamhet, lagen om penningtvätt och finansiering av terrorism. Sammanfattning av upplysningar och underlag för denna försäljning.

Köp av Fast Egendom

Jordabalken är den lag som gäller vid köp av fast egendom. Utgångspunkten är att en fastighet köps i det skick den befinner sig på tillträdesdagen och skall överensstämja med det parterna har avtalat med varandra. För att köparen skall vara införstådd med vad han förvärvar bör han göra en noggrann undersökning av fastigheten då han i normalfallet inte kan föra talan mot säljaren för fel eller brister som köparen bort upptäcka eller haft anledning att misstänka med hänsyn tagen till fastigheten, byggnadernas ålder och skick. Säljaren svarar dock för dolda fel i fastigheten i 10 år från förvärvet om inte annat avtalats.

Säljarens upplysningsskyldighet/utfästelser

Säljaren har i grunden ingen upplysningsskyldighet gentemot köparen. Säljaren bör dock i eget intresse upplysa köparen om fel eller brister som han känner till då skadeståndsskyldighet i visst fall kan uppkomma. Om säljaren gjort specifika utfästelser om fastighetens skick så riskerar han att bli buden av dessa. Generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Köparens undersökningsplikt.

Köparen har en långtgående undersökningsplikt och fastigheten och dess tillbehör skall undersökas i alla delar och funktioner. Vad gäller Skogsmark och virkesförråd så måste köparen själv kontrollera både mark, arealfördelning och uppskattningen av virkesförråd. Skogsuppskattningen sker i grunden ofta av en skogsakkunnig och görs efter gängse metoder, men uppskattningar kan skilja sig väsentligt mellan olika skogsakkunniga och det är av vikt att köparen själv eller genom egen anlitad skogsakkunnig kontrollerar de uppgifter som finns i beskrivningen. Byggnader skall besiktas noggrant, även svårtillgängliga såsom kryppgrunder, vindsutrymmen, källarvåningar. Fuktskador och sprickbildningar, rötskador, skorsten etc. Besiktningsman bör anlitas om köparen inte själv finner att han har nödvändig sakkunskap. Köparen bör göra klart för besiktningsmannen omfattningen av besiktningen så att densamma gör en total genomgång av alla eventuella delar och ofta av besiktningsmän benämnd "Jorda-balksbesiktning".

Skogsfastigheter har normalt andel i en mängd samfälligheter av olika slag. Många är tillkomna vid ett annat århundrade och kan innebära på rättigheter och skyldigheter för köparen. Information om dessa kan hämtas från styrelseföreträdare för samfälligheter om sådana finns. I flertalet fall gäller det andel i vägar.

Mäklarens upplysningsskyldighet

Observera att mäklaren inte ansvarar för fel eller brister i fastigheten eller dess tillbehör men har en informationsskyldighet mot spekulanter att upplysa om sådana fel eller brister som han iakttagit eller haft anledning att misstänka.

Friskrivning från fel och brister

Friskrivning kan säljaren göra från faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel. Det normala vid friskrivning från fel eller brister brukar omfatta en friskrivning från fel eller brister i fastighets fysiska skick. Köparen ska vara införstådd med att om säljaren friskriver sig från fel eller brister så äger han i normalfallet inte senare kräva ersättning för fel eller brister eller för s.k. "dolda fel". Friskrivning är speciellt vanlig då dödsbo är säljare liksom vid försäljning av skogsfastigheter där ett betydande mått av osäkerhet föreligger om virkesvolym, arealfördelning etc.

Säljarens har alltid fri prövningsrätt.

En utfästelse att köpa eller sälja fast egendom är inte bindande för parterna enligt Jordabalken. Säljaren har ensamrätten till att bestämma om och när han vill sälja, till vem och till vilket pris. Spekulanter och köpare skall vara införstådda med att det är enbart säljaren som bestämmer. Mäklaren äger varken frågan eller fastigheten utan skall enbart informera om vad säljaren har bestämt. Fri prövningsrätt är således en rätt för säljaren.

Budgivning

Budgivning är ofta förekommande vid köp av fast egendom och det är inte ovanligt att budgivningen skapar irritation från spekulanter gentemot säljare och mäklare, andra budgivare etc. Observera dock att det är säljaren som själv avgör med vem och hur han vill slutföra en försäljning. Mäklaren har dock skyldighet att upprätta en s.k. "budlista" d.v.s. där han antecknar vem som lämnat budet, beloppet och tidpunkt för budet, ev. villkor etc. Säljare och Köpare får sedan en företeckning lämnad till sig senast vid tillträdet eller när förmedlingsuppdraget är slutfört.

Sidoverksamhet

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Sandbäcks Affärsbyrå AB har avtal med Hemnet AB men i normalfallet så betalar Sandbäcks Affärsbyrå AB hela det belopp som säljaren ska betala och då erhålles ingen förtroenderubbande ersättning.

ID-kontroll (lag om penningtvätt och finansiering av terrorism)

Mäklaren är enligt lag skyldig att kontrollera säljare och köparens identitet liksom att ställa frågor om finansiering etc. och sammanställa svar på frågor liksom att ta kopia på parternas ID-handlingar. Säljarens identitet kontrolleras före förmedlingsuppdraget ingående emedan Köparens identitet kontrolleras senast vid kontraktstillfället.

Information från fastighetsmäklaren

Det är inte görligt att i text ge heltäckande information från fastighetsmäklarens sida vad gäller just detta specifika objekt utan säljare, köpare och spekulanter måste ställa frågor om det som man undrar över och det man anser att är viktigt. OBS: Kontakta din mäklare med frågor innan kontraktets undertecknande och spar inte dem tills dagen då genomgång och underskrift av kontrakt görs. Köpare och säljare har fått särskilda informationsblad som kompletterande upplysningar till ovanstående vilket parterna bekräftar med sina underskrifter i det kontrakt som upprättats mellan parterna.